Villa zu verkaufen

Stilvolle Wohnkultur mit beeindruckender Weitsicht in priviligierter Lage von Waldshut zu verkaufen

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundriss	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGBs	22 - 23

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Stilvolles Domizil mit überdurschnittlichem Platzangebot in ruhiger und familienfreundlicher Umgebung von Waldshut
- Geschickt angelegter Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen und offener Architektur für ein harmonisches Wohngefühl
- Hochwertige Ausstattungsmerkmale von herausragender Qualität; Kamin; Sauna; weitläufige Terrasse; verbinden Komfort und Eleganz für ein einzigartiges Wohngefühl
- Ideal für Eigennutzer, die das Besondere suchen – mit durchdachter Aufteilung der privaten Wohnbereiche innerhalb des Objektes
- Beeindruckender Rheinblick; Erholungsfaktor und Freizeitwert mit vielfältigen Möglichkeiten zur Entspannung
- Das Objekt besticht durch die gelungene Kombination aus klassischem Stil und modernen Materialien, die sich harmonisch im Innen- und Außenbereich widerspiegeln
- Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in ca. 45 Minuten erreichbar; osptimal für Grenzgänger und Erholungssuchende

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Massiv erbautes **Einfamilienhaus** inkl. **Einliegerwohnung** aus dem Jahr **1968** welches **2022 kernsaniert** wurde mit einer **Grundstücksfläche von ca. 921 m²**

Gesamtwohnfläche von **ca. 494 m²** verteilt auf **3 Stockwerke; 8,5 Zimmer,** 3 Bäder und 2 Gäste-WC

Großzügiges Raumangebot durch **umfangreiche Terrassenanlage,** und mehrere **Balkone**; inkl. **Einliegerwohnung;** gemütliche **Saunaanlage** rundet **Komfortangebot** ab

Doppelgarage mit großzügiger **Hoffläche** bieten ausreichend **Parkmöglichkeiten**

Haustechnik basiert auf einer **Ölzentralheizung** aus **2004** mit **Solaranlage**; **3-fach** verglaste **PVC-Fenster** aus **2022** im ganzen Objekt verbaut; offener **Kamin** im Wohnbereich; zusätzliche **Infrarotheizungen** mit Einzelraumregulierung vorhanden

Kaufpreis: **1.395.000 €**

Courtage: **3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Stilvolle Wohnkultur mit zeitloser Eleganz & beeindruckender Weitsicht in priviligierter Lage von Waldshut zu verkaufen.

Diese bemerkenswerte Villa besticht durch zeitlose Eleganz, moderne Ausstattung und eine privilegierte Lage mit beeindruckendem Rheinblick. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 921 m² bietet die Immobilie eine Gesamtwohnfläche von ca. 494 m², verteilt auf drei Stockwerke. Die durchdachte Grundrissgestaltung und die hochwertigen Materialien sorgen für ein exklusives Wohnerlebnis in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung.

Das vorliegende Gebäude wurde im Jahr 1968 in solider und massiver Bauweise errichtet, was eine besonders stabile und langlebige Konstruktion gewährleistet. Im Jahr 2022 wurde das Objekt einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, bei der sämtliche wesentlichen Bauelemente und technischen Anlagen modernisiert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht wurden. Dank dieser umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich die Liegenschaft heute in einem äußerst gepflegten Zustand, der durch eine hochwertige und stilvolle Ausstattung zusätzlich unterstrichen wird. Dadurch besticht das Objekt durch seine besondere Qualität und seinen außergewöhnlichen Charme, der höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Haupteinheit erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss und umfasst lichtdurchflutete Wohnbereiche mit offener Architektur. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt für behagliche Atmosphäre, während die großzügige Terrasse und mehrere Balkone atemberaubende Ausblicke ermöglichen. Im Gartengeschoss befindet sich eine separate Wohneinheit, ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Gästebereich.

Im Obergeschoss des Gebäudes befinden sich insgesamt vier großzügig geschnittene und lichtdurchflutete Schlafzimmer, die dank ihrer Ausrichtung und großen Fensterflächen für eine angenehme und freundliche Atmosphäre sorgen. Alle Zimmer bieten Zugang zu einem umlaufenden Balkon, der sich um das gesamte Obergeschoss erstreckt und vielfältige Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien bietet.

Im Obergeschoss befinden sich zudem zwei komfortabel ausgestattete Badezimmer. Ergänzt wird dieses Stockwerk durch eine äußerst großzügige und praktisch konzipierte Ankleide, die mit viel Stauraum aufwartet. Die Ankleide ist ideal gestaltet, um Kleidung, Schuhe und Accessoires übersichtlich zu organisieren und sorgt somit für eine optimale Ordnung und Leichtigkeit im Alltag.

Die Haustechnik umfasst eine 2004 installierte Ölzentralheizung, ergänzt durch eine Solaranlage auf dem Dach zur effizienten Warmwasserbereitung. Teilweise sind die Wohnräume mit individuell regulierbaren Infrarotheizungen ausgestattet. Sämtliche Fenster des Objekts wurden 2022 durch moderne, dreifach verglaste PVC-Elemente ersetzt, was für hervorragende Energieeffizienz sorgt.

Unser Fazit: Insgesamt bietet diese Villa eine seltene Kombination, mit klassischer Eleganz und großem Potenzial – ein ideales Refugium für all jene, die Wert auf Qualität, Lage und Gestaltungsspielraum legen und nach einem besonderen Ort zum Leben suchen. Diese repräsentative Immobilie vereint stilvolle Wohnkultur mit zeitloser Eleganz, modernem Komfort und einer privilegierten Aussichtslage über den Rhein. Das Gesamtkonzept aus hochwertiger Kernsanierung, großzügigem Raumangebot und durchdachter Architektur macht sie zu einem wahren Unikat. Ein ideales Zuhause für Menschen mit gehobenen Ansprüchen, die Wert auf Qualität, Ruhe und eine besondere Wohnatmosphäre legen – ein Rückzugsort mit Weitblick und Charakter.

LAGE
BESCHREIBUNG

Waldshut – die attraktive Stadt am Hochrhein!

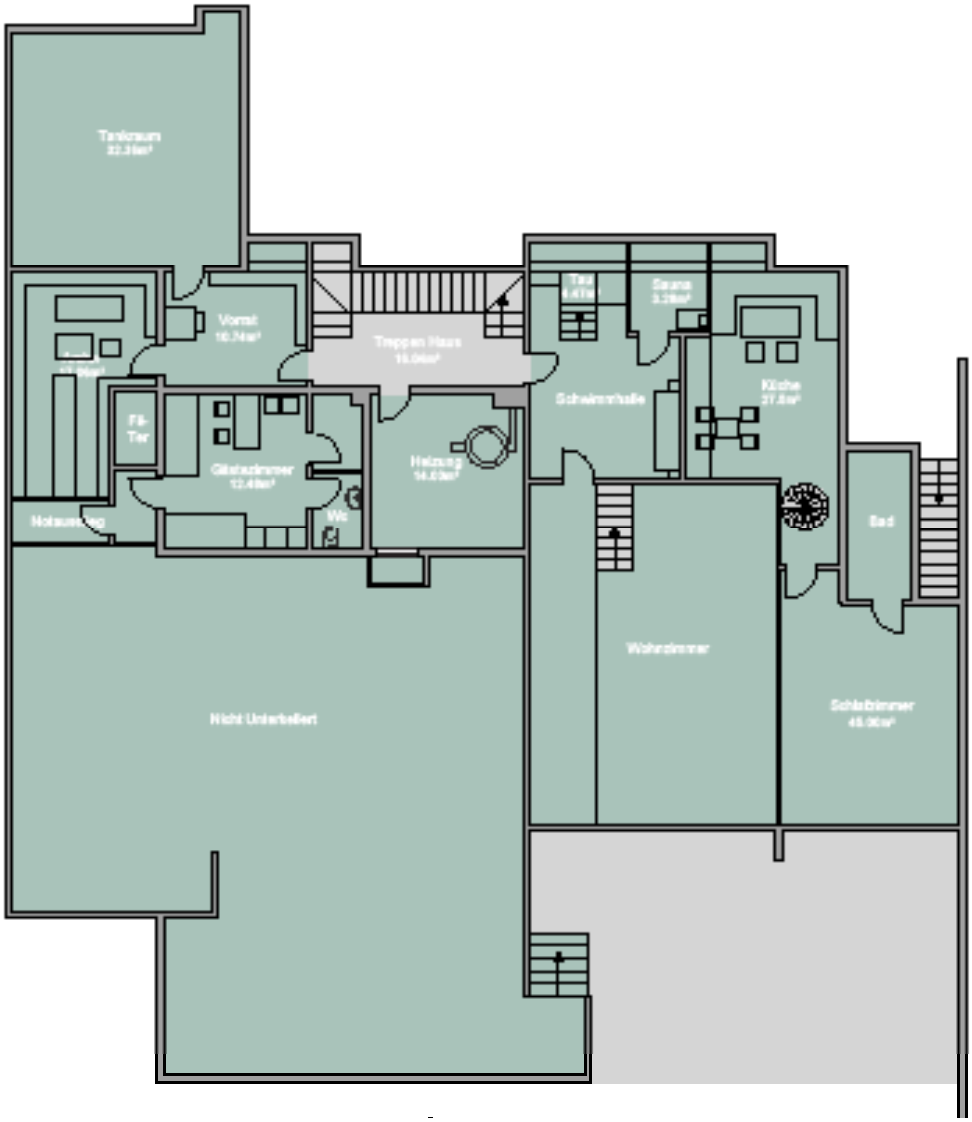
Eingebettet in die malerische Landschaft des Hochrheins liegt die Stadt Waldshut, die mit ihrer ruhigen und gleichzeitig lebendigen Atmosphäre überzeugt. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für Grenzgänger. Sowohl der Flughafen Zürich als auch der Flughafen Basel sind in etwa 45 Autominuten erreichbar und gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung für Berufspendler. Die Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die ideal für Familien, Sportbegeisterte und Naturfreunde ist. Schulen aller Art, Einkaufsmöglichkeiten und eine umfassende Infrastruktur befinden sich direkt vor Ort und sind bequem erreichbar.

Campbell's
MONEY
SOUP

GRUNDRISSE

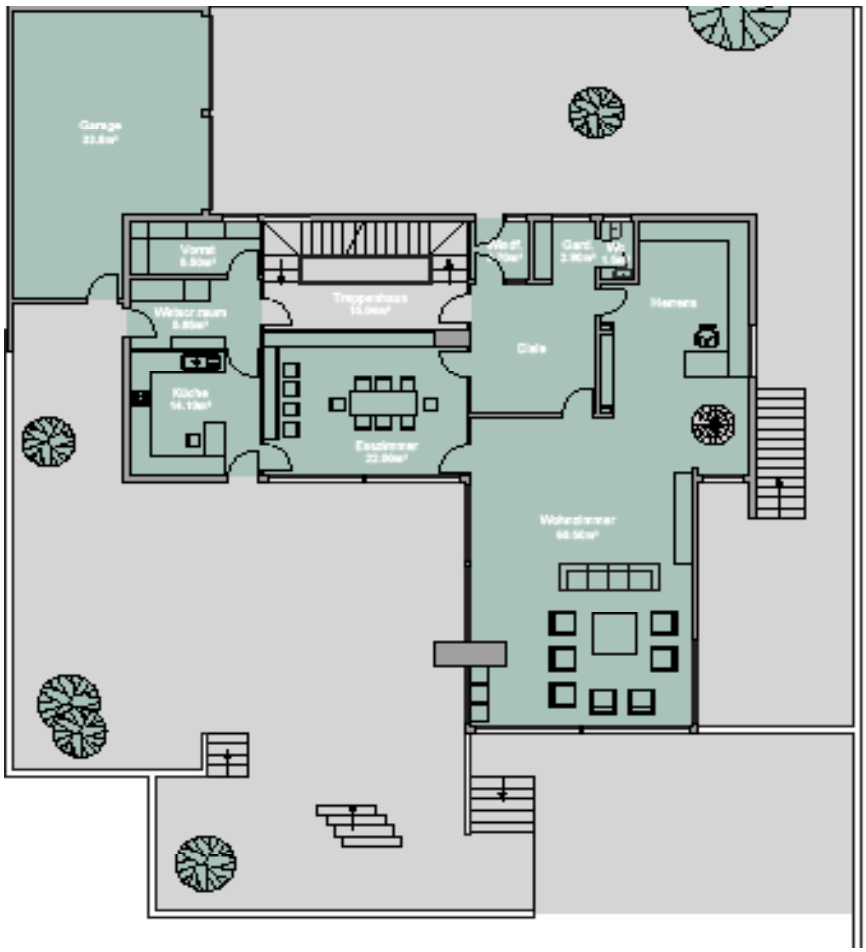
UG

CA. 142 M²



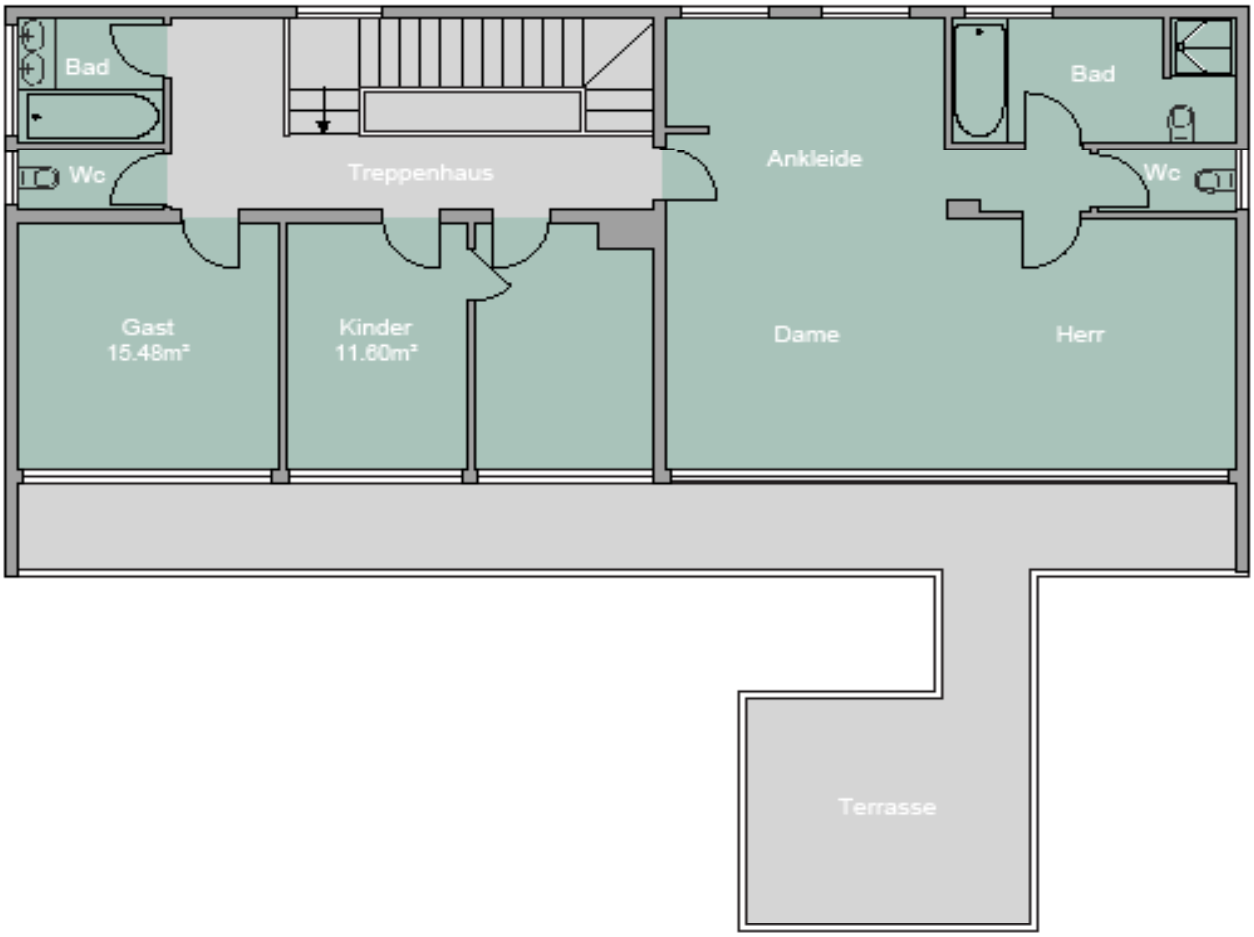
EG

CA. 186M²



OG

CA. 167 M²



* Grundriss nicht Maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

WAS WIR IHNEN BIETEN

Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto:
SPÜRBAR ANDERS

Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things").

Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.

Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungsstaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**

Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**

Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr **Neu- oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen**. Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.

Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

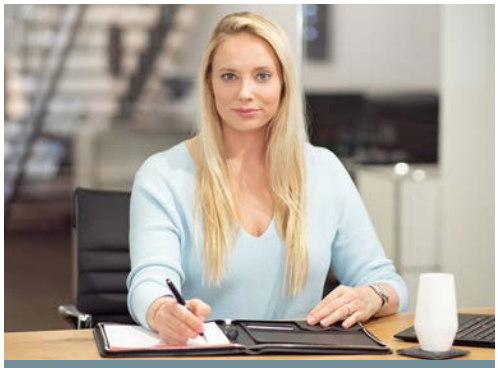
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.

MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.

DAVIDE ROSATO
LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG

LINA SAUER
LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

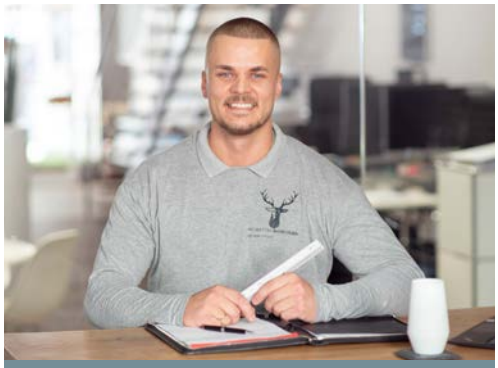
LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

DOMINIK KÖNIG
VERWALTUNG & VERKAUF

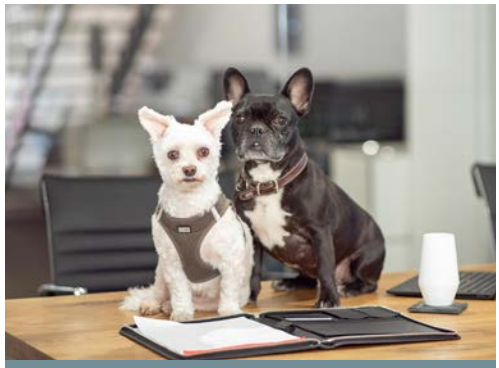
MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB

MELINA HALLER
VERMIETUNG & VERKAUF

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI
SICHERHIETSDIENST

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéeinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: info@schlatter-immobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut
Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklisten-basierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME

Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen

Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280

info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS